37 037 Wijziging van de Woningwet, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Wet op de huurtoeslag in verband met de nationale prestatieafspraken 2025-2035

Nr. 3 MEMORIE VAN TOELICHTING

I. Algemeen

1. Inleiding

Het bestrijden van de woningnood is één van de belangrijkste opgaven van dit moment: er zijn veel meer woningen nodig en deze woningen dienen ook voor het gemiddelde huishouden betaalbaar te zijn. Bij het vervullen van deze grote opgave is het dan ook belangrijk te voorzien in voldoende goede en betaalbare woningen voor mensen met een smalle beurs. Woningcorporaties vormen een belangrijk fundament van de volkshuisvesting doordat zij voorzien in goede en betaalbare woningen. De productie van betaalbare huurwoningen moet substantieel omhoog. Stabiel en voorspelbaar huurbeleid is van groot belang voor de investeringsruimte die woningcorporaties nodig hebben om deze nieuwe woningen te bouwen. Ook huurders hechten aan een voorspelbare huurontwikkeling.

Het is om die reden nodig om duidelijkheid en stabiliteit te scheppen in het huurbeleid voor woningcorporaties, verhuurders en huurders. Dit wetsvoorstel voorziet in een aantal maatregelen om deze duidelijkheid en stabiliteit voor het goedkope segment te realiseren. Hiermee zorgen we tevens dat aan een belangrijke voorwaarde is voldaan voor voldoende investeringscapaciteit voor woningcorporaties, waarmee zij kunnen werken aan het verhogen van het aantal beschikbare sociale huurwoningen en aan de kwaliteit, comfort en duurzaamheid van bestaande woningen en de leefbaarheid in wijken en buurten. Dit wetsvoorstel voorziet in een berekening van de maximale huursomstijging en jaarlijkse huurprijsverhoging, het verplicht gebruik van een format bij de lokale prestatieafspraken om nieuwbouwplannen eenduidig in beeld te brengen en het schrappen van het onderscheid tussen de verschillende inkomensgrenzen bij passend toewijzen voor huishoudens die een AOW-uitkering ontvangen en huishoudens die dat niet ontvangen. Daarnaast wordt voorgesteld om in het kader van passend toewijzen (aan huishoudens met een laag inkomen) een hogere huurgrens voor huurwoningen met een A+-label of hoger vast te stellen. Ten slotte wordt met dit wetsvoorstel voorgesteld de mogelijkheid om lokaal een hogere maximale huursomstijging af te spreken te schrappen, tezamen met de verplichting voor de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (hierna: Minister van VRO) om de bovengrens voor die lokale afwijking jaarlijks vast te stellen. Op deze punten is een wijziging van de Woningwet, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Wet op de huurtoeslag nodig.

Nationale Prestatieafspraken

In 2022 zijn voor het eerst op nationaal niveau afspraken gemaakt over de te realiseren aantallen sociale huurwoningen, de betaalbaarheid en de verduurzaming van sociale huurwoningen en de leefbaarheid. Afspraken hierover zijn vastgelegd in de Nationale Prestatieafspraken (hierna: NPA) 2022, ondertekend door de toenmalige Minister voor VRO, Aedes, de Woonbond en de Vereniging Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG). De NPA 2022 zijn in december 2024 herijkt. Dit leidde tot Nationale Prestatieafspraken voor de periode 2025-2035, deze zijn ondertekend door de Minister van VRO, Aedes en de VNG. Zonder deze afspraken is er onduidelijkheid en ruimte voor discussie over de te nemen maatregelen, betaalbaarheid en investeringscapaciteit. De hernieuwde afspraken zorgen voor meer scherpte in de onderlinge samenwerking tussen partijen, waardoor strakker op realisatie kan worden gestuurd en gemonitord. Bij het afsluiten van de NPA in 2022 was geconstateerd dat de financiële continuïteit van woningcorporaties op de langere termijn een aandachtspunt was. Hierover zijn opnieuw afspraken gemaakt in de NPA 2025-2035. De partijen hebben in de NPA afgesproken dat een aantal afspraken wettelijk verankerd wordt, omdat dit meer zekerheid op de lange termijn biedt. Het merendeel van voorliggende wijzigingen is dan ook onderdeel van de hernieuwde NPA. Zodoende hebben woningcorporaties langjarig meer zekerheid over hun financiële positie, die nodig is om de grote investeringen te doen die van hen worden verwacht.

De voorgestelde wijzigingen scheppen duidelijkheid aan de woningcorporatiesector en huurders over de betaalbaarheid van sociale huurwoningen en de investeringsruimte om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen en bestaande sociale huurwoningen te verbeteren.

2. Hoofdlijnen van het voorstel

2.1 Wettelijk vastleggen berekeningswijze maximale huursomstijging en maximale jaarlijkse huurprijsverhoging

De maximale huursomstijging houdt in dat het totaal van de huuropbrengsten per jaar van de door een woningcorporatie verhuurde zelfstandige huurwoningen jaarlijks met niet meer dan het wettelijk voorgeschreven percentage mag stijgen. De maximaal toegestane huurverhoging ziet op de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging per individuele woning. Voorliggend voorstel ziet op de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging in het lage segment en voor woonwagens, standplaatsen en onzelfstandige woningen. Door het in de wet vastleggen van de (berekening van de) jaarlijkse huursomstijging en de maximale huurverhoging per woning voor het lage segment, krijgen verhuurders en huurders voor lange termijn meer duidelijkheid en zekerheid over de jaarlijkse huurverhoging.
In de jaren voorafgaande aan 2023 was de maximale huursomstijging doorgaans gekoppeld aan de inflatie van het voorgaande jaar (van december tot december). De Minister van VRO stelde, op basis van artikel 54, eerste lid, van de Woningwet, de maximale huursomstijging bij

ministeriële regeling vast gelijk aan of lager dan de inflatie. Uitschieters in de inflatie konden daarom zorgen voor uitschieters in de maximale huursomstijging (gemiddelde jaarlijkse huurverhoging per woningcorporatie). Omdat de inflatie in 2022 sterk hoger lag dan gebruikelijk, is in 2023, 2024 en 2025 afgeweken van koppeling aan de inflatie door de huursomstijging tijdelijk te koppelen aan de CAO-loonontwikkeling. Het feit dat niet wettelijk is vastgelegd hoe de maximale huursomstijging en maximaal toegestane huurverhoging ieder jaar tot stand komt maakt dat de huurverhoging ieder jaar opnieuw sterk kan variëren, wat zorgt voor onzekerheid voor huurders en verhuurders. Er wordt daarom voorgesteld om de berekening van de maximale jaarlijkse huursomstijging en maximaal toegestane huurverhoging per woning in de wet op te nemen. Met het wettelijk verankeren van de systematiek van de maximale jaarlijkse huursomstijging van woningcorporaties en de maximale jaarlijkse huurverhoging per woning voor alle verhuurders in het lage segment is er een door de Tweede en Eerste Kamer gedragen systematiek die de jaarlijkse onzekerheid tegengaat. Daar hebben verhuurders en huurders baat bij.

Systematiek berekening maximale jaarlijkse huursomstijging
Tot 2023 stelde de Minister van VRO jaarlijks de maximale huursomstijging vast op een percentage gelijk of gekoppeld aan de inflatie van het voorgaande jaar (voorafgaande december tot december). Deze wijze van berekening kon in perioden van (sterk) fluctuerende inflatie zorgen voor grote uitschieters, wat de stabiliteit en voorspelbaarheid niet ten goede kwam. Daarom is bijvoorbeeld in de NPA 2022 afgesproken de huursomstijging te koppelen aan de loonontwikkeling. In 2025 is gekozen voor een percentage van 4,5% omdat de systematiek opnieuw tot een uitschieter zou leiden. In dit wetsvoorstel is voor de berekening van de maximale jaarlijkse huursomstijging gekozen voor het gemiddelde van de inflatie over de voorgaande drie kalenderjaren, voorafgaande december tot december (december t-4 tot december t-1), zodat een meer stabiele huurontwikkeling ontstaat. Door uit te gaan van de gemiddelde inflatie van de voorgaande drie jaar kunnen huurders rekenen op meer stabiliteit in hun huurstijgingen. Ter illustratie betekent dit wetsvoorstel dat de maximale huursomstijging voor 2027 gelijk zal zijn aan het gemiddelde van de inflatie van december 2023 tot december 2026. Met het kiezen voor de gemiddelde inflatie van de voorgaande drie jaren stijgen de inkomsten van woningcorporaties uiteindelijk geleidelijk mee met de kosten en wordt rekening gehouden met de grote opgave waar woningcorporaties voor staan en de langetermijninvesteringsruimte die zij nodig hebben om aan die opgave te kunnen voldoen.

Toegestane huurverhoging per woning
Het percentage van de maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging per woning (artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) zal gelijk worden gesteld aan het percentage van de maximale huursomstijging, plus 0,5 procentpunt. Wel is er een verschil in de werkingsperiode van de twee percentages. Waar het percentage van de

maximale huursomstijging geldt per kalenderjaar, gaat het maximale huurverhogingspercentage per woning telkens gelden vanaf 1 juli van het betreffende jaar tot 1 juli van het volgende jaar. Dit is in lijn met de huidige systematiek waarbij het maximale huurverhogingspercentage voor het lage segment jaarlijks wordt vastgesteld bij ministeriële regeling en per 1 juli in werking treedt. In de praktijk zal jaarlijks in december de maximaal toegestane huursomstijging voor het komende kalenderjaar gecommuniceerd worden. Tegelijk wordt dan de maximale individuele huurverhoging voor de periode vanaf 1 juli van het aankomende jaar gecommuniceerd, zijnde de maximale huursomstijging + 0,5 procentpunt. De maximale individuele huurstijging geldt ook voor woningen in het lage segment van private verhuurders. Dit zorgt voor een gelijke behandeling van verhuurders en huurders in het lage segment, ongeacht of de woning van een woningcorporatie of private verhuurder wordt gehuurd. De maximale jaarlijkse huurverhoging voor het lage segment geldt ook voor woonwagens, standplaatsen en onzelfstandige woningen, ongeacht wie de verhuurder is. De maximale huursomstijging beperkt de gemiddelde huurverhoging per woningcorporatie per jaar; de maximale huursomstijging heeft dus macro-effect per woningcorporatie en heeft geen directe werking voor individuele huurders. De maximaal toegestane huurverhoging per woning heeft wél directe werking voor individuele huurders. Deze maximaal toegestane jaarlijkse huurverhoging per woning – die 0,5 procentpunt hoger ligt dan de maximale huursomstijging – biedt woningcorporaties ruimte binnen de maximale huursomstijging om bij sommige woningen een lagere huurstijging te hanteren – bijvoorbeeld bij woningen met een slechte energieprestatie of bij huurders waarvoor de woningcorporatie, gezien het inkomen of de situatie van de huurders, maatwerk wil bieden – en bij andere woningen een hogere huurstijging (maar niet hoger dan de maximale huursomstijging + 0,5 procentpunt) te hanteren, zonder met de gemiddelde huurstijging per woningcorporatie de maximale huursomstijging te overschrijden.

2.2 Verplicht format voor nieuwbouwafspraken in lokale prestatieafspraken

Jaarlijks overleggen woningcorporaties, gemeenten en huurdersorganisaties over de inzet en investeringen die woningcorporaties gaan doen om de volkshuisvestelijke opgaven te realiseren in het kader van de prestatieafspraken. Vóór 1 juli van ieder jaar moet de woningcorporatie aan de gemeente en huurdersorganisatie een ‘bod’ voorleggen: een overzicht van voorgenomen werkzaamheden. Dit bod is het startpunt voor het maken van de daadwerkelijke prestatieafspraken. De lokale prestatieafspraken richten zich op de opgaven zoals vastgelegd in de gemeentelijke woonvisie (na inwerkingtreding van de voorgestelde Wet versterking regie volkshuisvesting: het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma) en de NPA. De realisatie van deze afspraken, waaronder de plannen voor de nieuwbouw, vergt goede monitoring, evaluatie en bijsturing. Daarvoor is een zoveel mogelijk eenduidige dataverzameling nodig. Als instrument hiervoor wordt voorgesteld een format voor te schrijven voor het

overzicht van de in die lokale prestatieafspraken overeengekomen nieuwbouwplannen. Hiermee worden de nieuwbouwplannen op eenduidige manier in beeld gebracht, wat bijdraagt aan het vertrouwen dat de afspraken worden nageleefd, aan duidelijkheid over wat men van elkaar mag verwachten en wordt het gemakkelijker om elkaar te houden aan de gemaakte afspraken.

2.3 Schrappen onderscheid AOW-gerechtigd en niet-AOW-gerechtigd bij woningtoewijzing

Op grond van de Woningwet moeten woningcorporaties minimaal 95% van hun vrijkomende sociale huurwoningen passend toewijzen. Dat houdt in dat de huurprijs van de woning passend moet zijn in relatie tot het inkomen van de beoogde huurder(s). Dit geldt voor sociale huurwoningen tot een huurprijs tot de DAEB-huurgrens (prijspeil 2026: € 932,93) en waarvoor huurtoeslag mogelijk is.

Voor het passend toewijzen aan lage inkomens gelden nu vier inkomensgrenzen, te weten:
- Eenpersoonshuishouden zonder AOW-uitkering;
- Meerpersoonshuishouden zonder AOW-uitkering;
- Eenpersoonshuishouden met AOW-uitkering;
- Meerpersoonshuishouden met AOW-uitkering.

Met ingang van 1 januari 2025 maakt de Wet op de huurtoeslag voor inkomensgrenzen geen onderscheid meer tussen AOW-gerechtigde huishoudens en niet-AOW-gerechtigde huishoudens. Deze wijziging heeft gezorgd voor een vereenvoudiging in de uitvoering en voor meer begrijpelijkheid voor de huurtoeslagontvanger. Dit wetsvoorstel laat het onderscheid tussen huishoudens met AOW en huishoudens zonder AOW ook voor het passend toewijzen vervallen. Als gevolg van het voorstel blijven er twee grenzen over: één voor eenpersoonshuishoudens en één voor meerpersoonshuishoudens. De inkomensgrenzen worden vastgesteld op de nu geldende grenzen voor niet-AOW-gerechtigde huishoudens. De grens voor niet-AOW gerechtigden ligt hoger dan de inkomensgrens van AOW-gerechtigde huishoudens, wat betekent dat meer huishoudens tot de passend toewijzen doelgroep zullen gaan behoren en als mogelijk gevolg heeft dat meer woningzoekenden enkel in aanmerking komen voor huurwoningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen volgens passend toewijzen.

2.4 Hogere huurprijsgrens bij passend toewijzen voor woningen met A+-label of hoger

De afgelopen jaren zijn de energieprestaties van (doorgaans nieuwe) sociale huurwoningen van woningcorporaties veelal sterk verbeterd, met een lager energieverbruik tot gevolg. Deze energiezuinige woningen zijn echter vaak niet beschikbaar voor huishoudens met een lager inkomen omdat woningcorporaties deze woningen, onder andere vanwege de hogere investeringen die worden gedaan, willen verhuren voor een

huurprijs boven de aftoppingsgrens van passend toewijzen. Voor woningen met een A+-label en hoger zal deze aftoppingsgrens met € 27,40 (prijspeil 2026) worden verhoogd. Daarmee worden twee nieuwe (extra) huurprijsgrenzen voor passend toewijzen geïntroduceerd: voor éénpersoonshuishoudens voor woningen met een A+- label of hoger en voor meerpersoonshuishoudens voor woningen met een A+-label of hoger. De nieuwe (hogere) bedragen worden op moment van inwerkingtreding van de voorgestelde wijzigingen en vervolgens jaarlijks geïndexeerd volgens de geldende indexeringssystematiek voor de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag, dus met de verwachte huurontwikkeling over twaalf maanden.

Deze nieuwe (extra) huurprijsgrenzen voor passend toewijzen hebben tot gevolg dat woningen met een A+-label en hoger vaker kunnen worden toegewezen aan de passend toewijzen-doelgroep (lage inkomens). Omdat deze huishoudens bij energiezuinige woningen vrijwel zeker met lagere energiekosten te maken krijgen, blijft de woning die ze krijgen toegewezen voor hen beter betaalbaar dan woningen met lager energielabel dan A+, ondanks de opslag van € 27,40 (prijspeil 2026) op de huurprijsgrens. Woningcorporaties kunnen met deze wijziging meer huurinkomsten genereren voor de meest energiezuinige woningen, omdat zij voor woningen met een A+-label een hogere huurprijs kunnen vragen (mits dat past binnen de maximale huurprijs volgens het WWS). Hiermee neemt hun investeringsruimte toe om bij te kunnen dragen aan de volkshuisvestelijke opgaven. Deze wijziging geldt alleen voor nieuwe toewijzingen, niet voor lopende huurcontracten van woningen met een A+-label of hoger.

2.5 Schrappen mogelijkheid lokaal afwijken van maximale huursomstijging

In 2020 is in de Woningwet opgenomen dat de Minister van VRO jaarlijks de bandbreedte voor een lokaal hogere huursomstijging (maximaal 1 procentpunt, conform het Sociaal Huurakkoord 2018) vaststelt. Het uitgangspunt daarvan was dat binnen de kaders van de nationale regelgeving ruimte wordt geboden voor lokale invulling van het volkshuisvestelijk beleid. Zoals Aedes en de Woonbond ook in het Sociaal Huurakkoord 2018 schreven zijn er verschillen in de lokale woningmarkt. Deze lokale verhoging kon bijvoorbeeld worden ingezet indien zodanige investeringen in beschikbaarheid of herstructurering nodig waren dat een gemiddelde inflatievolgende huurverhoging tot onvoldoende investeringscapaciteit zou leiden. Dit kon resulteren in een verschillend huurprijsbeleid per gemeente.

In het licht van de huidige praktijk, waarin middels de NPA landelijk afspraken worden gemaakt over het huurprijsbeleid en betaalbaarheid, en waarbij een beroep wordt gedaan op onderlinge solidariteit tussen woningcorporaties, is deze differentiatie in het huurbeleid niet langer gepast. Daarom wordt de mogelijkheid om lokaal een hogere maximale huursomstijging af te spreken en de verplichting die de Minister van VRO

heeft om jaarlijks de maximale ruimte vast te stellen geschrapt. Het schrappen van deze lokale afwijkingsmogelijkheid zorgt voor gelijkheid voor alle woningcorporaties en hun huurders: de maximale huursomstijging en de maximale huurverhoging per woning is overal gelijk, ongeacht in welke gemeente de woning staat. In de huurprijs is, via het WWS en het meetellen van de WOZ-waarde daarin, al rekening gehouden met lokale verschillen. Mocht het zo zijn dat de investeringsopgave groot is en de investeringscapaciteit bij de maximale huursomstijging onvoldoende is voor een specifieke woningcorporatie, dan wordt ervan uitgegaan dat dit met behulp van samenwerken met andere woningcorporaties in de regio wordt opgelost. Voor de situaties waarin dat niet lukt wordt het instrument projectsteun gemoderniseerd. Het schrappen van de afwijkingsbevoegdheid sluit aan op de huidige praktijk, waarbij de Minister van VRO afgelopen jaren steeds een minimale afwijkingsmogelijkheid van 0,1 procentpunt heeft vastgesteld.

3. Verhouding tot hoger recht en andere wetgeving

In dit kader is van belang dat huurprijsregulering een maatregel is die verplichtingen oplegt met betrekking tot het eigendomsrecht van verhuurders. De voorgestelde maximering van de huurprijsstijging tot 0,5% boven de gemiddelde inflatie van de voorgaande drie jaar is een vorm van inmenging in het eigendomsrecht van de verhuurders, dat wordt beschermd door artikel 1 van het Eerste Protocol van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens.

Op zichzelf bezien bestaan er voor overheden mogelijkheden om in het kader van hun volkshuisvestingsbeleid (en inkomensondersteuningsbeleid) in te grijpen op het eigendomsrecht van verhuurders. Een dergelijk ingrijpen dient naar vaste jurisprudentie gerechtvaardigd te zijn, waarbij dit ingrijpen een legitiem doel moet dienen en proportioneel moet zijn. Daarbij zijn de noodzakelijkheid en effectiviteit van de regulering van belang. Ook mag deze regulering niet verder gaan dan nodig, waarbij een zorgvuldige afweging van betrokken belangen moet plaatsvinden. Er moet sprake zijn van een ‘fair balance’ tussen het algemeen belang en de lasten voor de verhuurders. De voorgestelde maatregel dient een legitiem doel, is noodzakelijk in een democratische samenleving en bereikt het beoogde effect. Tot op heden is de Minister van VRO bevoegd de maximale huursomstijging en huurstijging vast te stellen. De voorgestelde maatregel wordt nu al in de praktijk toegepast. Het voorstel wijzigt de verankering in de wet, wat de kenbaarheid en voorspelbaarheid vergroot. De voorgestelde maatregel beoogt de huurontwikkeling voor verhuurders én huurders voldoende voorspelbaar te maken en tegelijk de bestaanszekerheid van huurders te bewaken door de stijging van de huren te matigen. Tegelijk borgt de maatregel dat woningcorporaties voldoende investeringsruimte behouden om te voorzien in de in de NPA afgesproken aantallen nieuw te realiseren sociale huurwoningen, in de afgesproken maatregelen voor verduurzaming van hun bezit én om te voorzien in behoorlijk onderhoud. De urgentie van het behalen van deze doelen is gelegen in het zo snel

mogelijk voldoen aan de grote volkshuisvestelijke opgave en daarmee in te lopen op het tekort aan betaalbare woningen.
Hiermee is het algemene belang gediend, alsook in het bijzonder de belangen van potentiële huurders. Alternatieve maatregelen voor het behalen van voornoemde doelen (voorspelbaarheid van de huren, matiging van de huurstijging met behoud van voldoende investeringsruimte) zijn niet voorhanden.

De voorgestelde maatregel is verder voorzien bij wet en voorzienbaar in haar toepassing, en voldoet aan het vereiste van een ‘redelijk evenwicht’ tussen het nagestreefde doel en de belangen van de verhuurders. Hiervoor is van belang dat woningcorporaties door deze maatregel niet onevenredig worden getroffen in hun mogelijkheden om aan hun taken en doelstellingen te voldoen, nu zij voldoende beschikbare investeringsruimte behouden om te voldoen aan de opgave uit de NPA.

De voorgestelde maatregel geldt eveneens voor private verhuurders. Ook voor hen geldt dat de maatregel voldoende voorzienbaar is en zij dus kunnen anticiperen op de effecten ervan, en dat zij daarnaast beschikbare investeringsruimte behouden om te voorzien in de benodigde uitgaven zoals voor noodzakelijk onderhoud of stijgende financieringslasten. Het hierboven omschreven zwaarwegende algemene belang dat met de voorgestelde maatregel is gediend, maakt dat er daarmee ook ‘fair balance’ is met de effecten van de maatregel voor de private verhuurders.

Wet op de huurtoeslag
De inkomensgrenzen met betrekking tot passend toewijzen zijn nu nog geregeld in de Wet op de huurtoeslag. Als gevolg van dit wetsvoorstel worden die inkomensgrenzen overgeheveld naar de Woningwet. De inkomensgrenzen met betrekking tot passend toewijzen blijven gelijk aan de nu nog in de Wet op de huurtoeslag vastgelegde inkomensgrenzen en zullen jaarlijks worden aangepast op de wijze zoals nu in de Wet op de huurtoeslag is geregeld.

4. Regeldrukgevolgen

Het wettelijk vastleggen van de berekeningswijze voor de maximale huursomstijging en maximale huurverhoging heeft geen gevolgen voor de regeldruk. Er verandert niets in de wijze waarop verhuurders jaarlijks kennis kunnen nemen van de maximaal toegestane huurverhoging. Ook het schrappen van de mogelijkheid om lokaal af te wijken van de maximale huursomstijging heeft geen gevolgen voor de regeldruk, omdat deze mogelijkheid vrijwel niet wordt ingezet door woningcorporaties.

Het verplichte format bij de lokale prestatieafspraken voor nieuwbouw zorgt ervoor dat de nieuwbouwplannen op een meer uniforme manier worden vastgelegd zodat deze beter kunnen worden gemonitord. Dit zorgt mogelijk voor enige extra regeldruk voor gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Het maken en vastleggen van lokale prestatieafspraken over nieuwbouwplannen is niet nieuw. Dat

het als gevolg van dit wetsvoorstel volgens een voorgeschreven format moet worden ingevuld geeft naar verwachting zeer minimale extra regeldruk. Het format wordt onderdeel van het model voor de verantwoordingsinformatie (dVi, vastgelegd in bijlage 3 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015) dat ieder jaar wordt geactualiseerd. Om de extra administratieve lasten te beperken wordt beoogd om waar mogelijk aan te sluiten bij gegevens die al worden uitgevraagd in de dVi. De jaarlijkse actualisatie van het dVi-model gaat altijd gepaard met een onderzoek naar de gevolgen van de modelwijzigingen voor de administratieve lasten. Het format voor nieuwbouwafspraken zal daarin worden meegenomen en de regeldrukeffecten zullen in de betreffende ministeriële regeling worden beschreven.

Het voorstel om een extra huurprijsgrens te introduceren voor het passend toewijzen van woningen met een A+-label of hoger zorgt naar verwachting voor zeer beperkte eenmalige regeldruk voor woningcorporaties en enkele softwareleveranciers. De softwareleveranciers zullen hiervoor eenmalig een nieuwe huurprijscategorie moeten aanmaken in de systemen. Woningcorporaties kunnen er vervolgens voor kiezen om deze nieuwe categorie in gebruik te nemen. Navraag bij enkele woningcorporaties wijst uit dat het een eenvoudige technische aanpassing is die weinig tijd kost. In het structurele proces van het passend toewijzen verandert niets. Dat geldt ook voor het schrappen van de aparte inkomensgrenzen voor het passend toewijzen van AOW-gerechtigde huishoudens.

5. Toezicht en handhaving

Het toezicht op de woningcorporatiesector blijft volgens de geldende wet- en regelgeving bestaan. Het wetsvoorstel brengt hier geen wijzigingen in aan.

6. Financiële gevolgen

Het pakket over het huurbeleid zoals opgenomen in de NPA 2025-2035 bevat de volgende samenhangende maatregelen:

- De maximale huursomstijging voor 2025 wordt verlaagd naar 4,5% en maximale huurverhoging per woning naar 5% (4,5% + 0,5 procentpunt);
- Vanaf 2026 wordt de jaarlijkse maximale huursomstijging gekoppeld aan het driejaarlijkse gemiddelde van de inflatie (dec t-4 tot dec t-1); de maximale jaarlijkse huurverhoging per woning wordt/blijft maximale huursomstijging + 0,5 procentpunt.
- De grens voor passend toewijzen wordt volgens dit wetsvoorstel verhoogd met € 27,40 (prijspeil 2026) voor woningen met een A+-label;
- De inkomensgrenzen voor het passend toewijzen worden voor huishoudens die een AOW-uitkering ontvangen gelijkgetrokken met de inkomensgrens voor huishoudens die geen AOW-uitkering ontvangen.

Dit pakket heeft op drie manieren effect op de huurtoeslag:
- De verlaging van de huurverhoging in 2025 ten opzichte van de afspraken uit NPA 2022 en aanpassing van de systematiek vanaf 2026 zorgen voor een besparing op de huurtoeslag van € 81 miljoen in 2025 aflopend naar € 13 miljoen in 2034. Dit resulteert in een cumulatieve besparing van circa € 305 miljoen tussen 2025-2034;
- De verhoging van de huurgrens voor energiezuinige woningen voor passend toewijzen zorgt vanaf 2026 voor een intensivering op de huurtoeslag die oploopt naar € 19 miljoen in 2034. Dit leidt tot een cumulatieve intensivering van circa € 94 miljoen tussen 2026-2034. De hoogte van de intensivering is afhankelijk van de mate waarin het aantal A+-woningen toeneemt;
- De doelgroep voor passend toewijzen wordt iets groter omdat de inkomensgrenzen voor mensen die een AOW-gerechtigde leeftijd hebben gelijk worden getrokken aan de inkomensgrenzen voor mensen die geen AOW-gerechtigde leeftijd hebben. Het effect hiervan is naar verwachting zeer beperkt omdat de inkomensgrenzen voor niet-AOW'ers maar een fractie hoger waren dan voor AOW'ers.

In het jaar 2032 zijn de jaarlijkse besparing en de intensivering, uitgaande van het scenario waarin de doestelling rondom woningbouw en verduurzaming worden behaald, op de huurtoeslag ongeveer even groot. Daarna is er zonder interventie sprake van een structurele intensivering.

Voor woningcorporaties zijn de huurinkomsten de belangrijkste bron van inkomen. Woningcorporaties zijn daarmee sterk afhankelijk van de huurinkomsten. Met de voorgestelde systematiek voor de maximale huursomstijging volgen de huurinkomsten geleidelijk de inflatie, waarmee gestegen kosten op de lange termijn gedekt worden door de huurinkomsten. In de NPA is afgesproken dat de financiële haalbaarheid van de opgave jaarlijks wordt getoetst door een actualisatie van de doorrekeningen. Wanneer blijkt dat de opgave door veranderende omstandigheden niet meer haalbaar is dan treden partijen met elkaar in overleg om te bezien of bijsturing van de afspraken nodig is.

7. Evaluatie

De voorgestelde wijzigingen worden binnen vijf jaar na inwerkingtreding geëvalueerd. Hierin wordt in ieder geval meegenomen of de wijze waarop de maximale huurverhoging tot stand komt passend is om in het lokale gesprek voldoende differentiatie in het huurbeleid aan te brengen, conform de afspraak uit de NPA. Tevens zal worden geëvalueerd of de wijze waarop de maximale huursomstijging tot stand komt voldoende stabiliteit, langjarige zekerheid en investeringscapaciteit biedt en wat de effecten zijn van de opslag op de huurprijsgrenzen voor woningen met een A+-label of hoger.

8. Advies en consultatie

8.1 Advies van het Adviescollege toetsing regeldruk

Het wetsvoorstel is voor advies voorgelegd aan het Adviescollege toetsing tegeldruk (hierna: ATR). ATR heeft aan de hand van het geldende toetsingskader formeel advies uitgebracht over de regeldrukgevolgen. ATR heeft een aantal adviespunten geformuleerd en adviseert het voorstel niet in te dienen tenzij met de adviespunten rekening wordt gehouden. Hieronder wordt op elk van deze adviespunten ingegaan.

Nut en noodzaak
ATR constateert dat het wettelijk vastleggen van de (systematiek van) maximale huurstijgingen bijdraagt aan voorspelbaar huurbeleid. Tegelijkertijd wijst ATR op de passage in deze memorie van toelichting waarin staat dat in gesprek wordt gegaan met Aedes, VNG en Woonbond als blijkt dat de hoogte van de maximale huursomstijging de investeringscapaciteit van woningcorporaties sterk onder druk zet. ATR merkt op dat dit lijkt te suggereren dat de systematiek alsnog jaarlijks veranderd kan worden en adviseert om de effectiviteit van de wettelijke vastlegging van de huursomstijging nader te onderbouwen door in te gaan om de genoemde gesprekken over investeringscapaciteit.

Met de formulering in hoofdstuk 6 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting waar ATR naar verwijst is onbedoeld de suggestie gewekt dat de huurverhogingssystematiek elk jaar opnieuw zal worden gewogen in het licht van de investeringscapaciteit van woningcorporaties. Met het wettelijk vastleggen van de systematiek wordt juist meerjarig voorspelbaar huurbeleid beoogd. In de NPA is in algemene zin afgesproken dat partijen met elkaar in overleg treden wanneer zij op basis van actuele omstandigheden de opgave niet langer financieel haalbaar achten. Wanneer dat aan de orde is zijn er grofweg drie mogelijkheden om bij te sturen: extra Rijksmiddelen, extra inkomsten genereren en het terugbrengen van de opgave. De memorie van toelichting is op dit punt verduidelijkt.

ATR adviseert ook om de effecten van het voorstel voor private verhuurders in beeld te brengen en daarbij expliciet in te gaan op een recente stapeling van maatregelen voor private verhuurders. Specifiek gaat het om het voorstel voor het wettelijk verankeren van de systematiek voor de jaarlijkse maximale huurstijging. ATR verwijst daarbij naar een eerder uitgebracht advies bij de Wet betaalbare huur waarin is gewezen op mogelijke ongewenste effecten van genoemde stapeling op de beschikbaarheid van huurwoningen in het middensegment.

Allereerst wordt opgemerkt dat het voorliggende voorstel uitsluitend geldt voor (private) verhuurders van woningen in het lage segment. Een deel van de maatregelen die ATR noemt is op deze verhuurders niet van toepassing. Voor het voorstel om de systematiek in de wet vast te leggen geldt dat dit geen gevolgen heeft voor de regeldruk van private verhuurders, waarmee het niet bijdraagt aan de genoemde stapeling van recente maatregelen. Private verhuurders van sociale huurwoningen zijn, net als woningcorporaties, voor de jaarlijkse huurverhoging gebonden

aan de maximaal toegestane huurverhoging die geldt voor het lage segment. Het maximale huurverhogingspercentage wordt ieder jaar bekend gemaakt via websites van de Rijksoverheid zodat alle verhuurders hiervan kennis kunnen nemen. Voorliggend voorstel verandert daar niks aan.

Bovendien betekent het wettelijk vastleggen van de maximale huurverhoging voor alle verhuurders in het sociale segment een verbetering in termen van investeringsruimte ten opzichte van de bestaande situatie. In de afgelopen jaren is het maximale huurverhogingspercentage, mede door politieke en maatschappelijke druk, geregeld lager dan de inflatie vastgesteld. Zo mochten in 2021 de huren in het sociale segment helemaal niet worden verhoogd en is de huurverhoging in 2023 gekoppeld aan de loonontwikkeling in plaats van aan de (hogere) inflatie. Deze onvoorspelbaarheid in het huurbeleid raakt ook private verhuurders. Het voorliggende voorstel geeft alle verhuurders meerjarige zekerheid op een huurverhoging gekoppeld aan de inflatie. Daarbij geldt voor private verhuurders niet de huursombenadering, waardoor zij gemiddeld een huurverhoging van 0,5 procentpunt boven de maximale huursomstijging kunnen toepassen.

Minder belastende alternatieven
Ten aanzien van het wettelijk vastleggen van de huurverhogingssystematiek, het format voor nieuwbouwafspraken en de hogere huurprijsgrens bij passend toewijzen ziet ATR geen alternatieven die minder belastend zijn. Met betrekking tot het schrappen van de mogelijkheid om lokaal af te wijken van de maximale huursomstijging merkt ATR op dat het mogelijk minder belastend is om deze mogelijkheid in stand te houden. De primaire motivatie voor het schrappen van de lokale afwijkmogelijkheid is dat dit niet meer passend is in een stelsel waarin woningcorporaties elkaar met onderlinge solidariteit en projectsteun helpen om de gezamenlijke investeringsopgave te realiseren. ATR wijst erop dat het instrument projectsteun een relatief zwaar middel is vanuit regeldrukperspectief en adviseert daarom om de mogelijkheid voor een lokaal hogere huursomstijging te behouden, of de gevolgen voor projectsteun nader toe te lichten.
Het kabinet acht het, zoals geschetst in paragraaf 2.5 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting, niet gepast om een lokale afwijkmogelijkheid in stand te houden. In de NPA is landelijk afgesproken dat een beroep wordt gedaan op onderlinge solidariteit op het moment dat individuele woningcorporaties over onvoldoende investeringsruimte beschikken op de opgave te realiseren. De mogelijkheid om lokaal een hogere huurverhoging te vragen past daar niet meer bij. Bovendien is het niet de verwachting dat het schrappen ervan zal zorgen voor een groter aantal projectsteunaanvragen. De ruimte om lokaal een hogere huursomstijging af te spreken om noodzakelijke investeringen te kunnen financieren is de afgelopen jaren telkens vastgesteld op 0,1 procentpunt. De extra huuropbrengst die daarmee kan worden gegenereerd is relatief beperkt en staat niet in verhouding tot de bedragen waarvoor het instrument projectsteun zal worden ingezet. De lokale afwijkmogelijkheid

wordt bovendien in de praktijk vrijwel niet ingezet door woningcorporaties. Het is daarom niet waarschijnlijk dat er enkel door het schrappen van de lokale afwijkmogelijkheid meer projectsteunaanvragen zullen worden gedaan.

Werkbaarheid
ATR adviseert om te verduidelijken op welke wijze vertegenwoordiging van huurders en private verhuurders zijn geconsulteerd. Gedurende de openbare consultatie van dit wetsvoorstel zijn diverse reacties ingediend door huurdersorganisaties, individuele huurders en de belangenbehartiger van institutionele private verhuurders. Daarnaast hebben Woonbond en Aedes een gezamenlijke reactie gegeven op het wetsvoorstel. In paragraaf 8.3 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting wordt toegelicht hoe met deze reacties is omgegaan.

Gevolgen regeldruk
ATR benoemt dat de regeldrukanalyse in de memorie van toelichting summier is en constateert dat een kwantificering van de regeldrukeffecten ontbreekt. ATR adviseert om de regeldrukeffecten van het wetsvoorstel in beeld te brengen en toe te lichten conform de Rijksbrede methodiek. Naar aanleiding van dit adviespunt is hoofdstuk 4 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting aangevuld.

8.2 Advies van de Autoriteit woningcorporaties

Aan de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) is verzocht een Handhaafbaarheid-, Uitvoerbaarheid- en Fraudebestendigheidstoets (HUF-toets) uit te voeren op het wetsvoorstel. De Aw geeft in haar reactie aan geen problemen te verwachten in de uitoefening van haar taken. Wel benoemt de Aw twee aandachtspunten.

De Aw benoemt dat grote en plotselinge beleidswijzigingen leiden tot onzekerheid en daarmee de investeringsbereidheid van woningcorporaties onder druk zetten. Het wettelijk vastleggen van de systematiek voor de maximale huurverhoging vermindert deze onzekerheid. Tegelijkertijd constateert de Aw dat kostenstijgingen bij woningcorporaties aanzienlijk hoger liggen dan de gemiddelde prijsinflatie. De wettelijke koppeling van de huurstijging aan de prijsinflatie kan daarmee structureel druk leggen op de financiële ruimte van woningcorporaties. De Aw vraagt aandacht voor dit spanningsveld in de toekomstige beleidsvorming. Het kabinet herkent dit spanningsveld waar de Aw ook in de Staat van de Corporatiesector 2026[1] op heeft gewezen. In dit kader laat het kabinet onderzoek doen naar de kostenbeheersing binnen de sector en welke aangrijpingspunten er zijn voor beleid. Bij dit onderzoek wordt de Aw ook betrokken.

Het tweede aandachtspunt dat de Aw benoemt ziet op het verplichte format voor nieuwbouwafspraken bij de lokale prestatieafspraken. De Aw

[1] Kamerstukken II 2025/26. 29 453, nr. 581

is positief over de stap die hiermee wordt gezet richting meer eenduidige dataverzameling, waarmee de voortgang van de nieuwbouwafspraken beter kan worden gevolgd. Wel adviseert de Aw om in het format te zorgen voor heldere definities die aansluiten op bestaande gegevensstromen. Het kabinet bevestigt dat hier bij de ontwikkeling van het format rekening mee zal worden gehouden.

8.3 Reacties internetconsultatie

Een concept van dit wetsvoorstel is van 17 september 2025 tot en met 31 oktober 2025 in openbare internetconsultatie gegeven. Er zijn 44 reacties binnengekomen, waarvan 35 openbaar. In deze paragraaf worden de reacties op de internetconsultatie van het wetsvoorstel beschreven en wordt ingegaan op hoe deze zijn verwerkt. De reacties zijn per onderwerp gebundeld.

8.3.1 Wettelijk vastleggen berekeningswijze maximale huursomverhoging en maximale jaarlijkse huurprijsverhoging

Met het wettelijk verankeren van de systematiek van de maximale jaarlijkse huursomstijging bij woningcorporaties en de maximale jaarlijkse huurverhoging per woning voor alle verhuurders in het lage segment is een breed gedragen systematiek beoogd die de jaarlijkse onzekerheid tegengaat. Daar hebben verhuurders en huurders baat bij. Met dit wetsvoorstel wordt beoogd een evenwichtige balans te waarborgen tussen enerzijds de betaalbaarheid voor huurders en anderzijds de financiële continuïteit van verhuurders. Een groot aantal reacties heeft betrekking op het wettelijk vastleggen van de berekeningswijze van de maximale jaarlijkse huursomstijging en de maximale jaarlijkse huurprijsverhoging. In algemene zin is er veel steun voor het voorstel en wordt het gezien als een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Wel zijn er veel alternatieve suggesties gedaan – zowel voor de huursomstijging als voor de individuele huurverhoging – met betrekking tot de methodiek, het te hanteren indexcijfer en het gebruik van een meerjaarsgemiddelde. Hieronder wordt hier nader op ingegaan.

3-jaarsgemiddelde
Dertien reacties, waaronder die van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (hierna: WSW), doen suggesties voor een andere termijn dan drie jaar voor de berekening van de maximale huursomstijging, of vragen naar onderbouwing voor de gekozen termijn van drie jaar. Met het hanteren van een gemiddelde over drie jaar wordt beoogd schommelingen in de inflatieontwikkeling te dempen en daarmee te komen tot een meer geleidelijke en voorspelbare ontwikkeling van huren. Tegelijkertijd blijft de huurontwikkeling op deze manier voldoende aansluiten bij de actuele economische omstandigheden.
Het hanteren van een beperkte meerjarige referteperiode draagt bij aan het in stand houden van de investeringscapaciteit van woningcorporaties, die noodzakelijk is voor de uitvoering van hun volkshuisvestelijke opgave.

Een langere referteperiode zou er in tijden van sterk oplopende inflatie toe kunnen leiden dat de huursomstijging te ver achterblijft bij de kostenontwikkeling, hetgeen een neerwaarts effect heeft op de beschikbare investeringsruimte. Omgekeerd kan bij dalende inflatie een te lange referteperiode ertoe leiden dat de huurstijging voor langere periode relatief hoog blijft ten opzichte van de actuele inflatie, hetgeen nadelig kan uitwerken voor de betaalbaarheid voor huurders.

Kortere perioden bieden daarentegen naar het oordeel van het kabinet onvoldoende demping van incidentele uitschieters in de inflatie en kunnen leiden tot sterkere variaties in de maximale huursomverhoging. Het WSW merkt op dat de robuustheid van de buffers bij woningcorporaties afneemt door invoering van het driejaarsgemiddelde, omdat de inkomsten van woningcorporaties minder snel kunnen meebewegen met kostenontwikkelingen. Het kabinet herkent deze constatering van WSW, maar merkt daarbij op dat het wettelijk vastleggen van de systematiek zorgt voor aanmerkelijk meer zekerheid dan met het huidige systeem het geval is. Tegen deze achtergrond meent het kabinet dat met een referteperiode van drie jaar een evenwichtige middenweg is gekozen, die bijdraagt aan een stabiele en voorspelbare ontwikkeling van de huursom, met inachtneming van zowel de betaalbaarheid voor huurders als de financiële continuïteit en investeringscapaciteit van verhuurders. Derhalve is het wetsvoorstel op dit punt niet aangepast.

Keuze voor indexcijfer
In enkele consultatiereacties is gevraagd waarom voor de berekening van de maximale jaarlijkse huursomstijging wordt aangesloten bij de consumentenprijsindex (CPI) en niet bij een andere index, zoals de CAO-loonontwikkeling of de bouwkostenindex. Waar sommige reacties suggereren een indexcijfer te hanteren dat meer is toegespitst op de betaalbaarheid voor huurders, wordt in andere reacties juist aangestuurd op een indexcijfer dat beter aansluit bij de werkelijke kostenontwikkeling van woningcorporaties. De keuze voor CPI sluit aan bij het doel van het wetsvoorstel om, in lijn met de NPA 2025–2035, te komen tot een stabiel, voorspelbaar en uitvoerbaar huurverhogingsbeleid voor zowel huurders als verhuurders. CPI biedt daarvoor een breed toegepaste en goed uitlegbare maatstaf voor de algemene prijsontwikkeling. In combinatie met het gebruik van het gemiddelde over de voorgaande drie jaren worden zo stabiele kaders voor de huurontwikkeling gerealiseerd.

Onderkend wordt dat ook andere indexcijfers denkbaar zijn. Een koppeling aan de CAO-loonontwikkeling kan vanuit betaalbaarheidsperspectief een optie zijn, omdat daarmee een relatie wordt gelegd met de inkomensontwikkeling van huurders. Tevens wordt deze index reeds toegepast binnen delen van het huurprijsstelsel. Tegelijkertijd wordt betaalbaarheid voor huurders binnen het lage segment niet uitsluitend via de indexeringsgrondslag geborgd. Dit gebeurt mede via andere onderdelen van het gereguleerde huurprijsstelsel, waaronder het woningwaarderingsstelsel, de maximale

huurprijsgrenzen, huurtoeslag en passend toewijzen. Daarbij is ook van belang dat de inkomensontwikkeling van huurders in het lage segment divers is en niet een uniforme maatstaf zoals de CAO-loonontwikkeling volgt. Tegen die achtergrond wordt een directe koppeling tussen de jaarlijkse huurverhoging en de loonontwikkeling voor dit segment niet noodzakelijk geacht. Daarbij is ook meegenomen dat de CPI reeds breed wordt toegepast binnen het huurprijsstelsel en een uniforme, herkenbare en uitvoerbare systematiek biedt voor huurders en verhuurders.

In enkele andere reacties wordt juist betoogd dat de CPI onvoldoende aansluit bij de kostenontwikkeling van woningcorporaties, omdat bijvoorbeeld de kosten voor onderhoud harder kunnen stijgen dan de CPI. Zoals aangegeven in de reactie op de HUF-toets van de Aw in paragraaf 8.2 zal dit punt worden betrokken bij een onderzoek naar de kostenontwikkeling in de woningcorporatiesector. Er is niet één indexcijfer dat perfect aansluit bij alle soorten kosten waar woningcorporaties mee te maken hebben. Alles afwegend wordt CPI de meest passende grondslag geacht voor de huurverhoging in het lage segment, en is het wetsvoorstel op dit punt dus niet gewijzigd.

Wettelijk maximum
In reactie op het wetsvoorstel is door verschillende partijen aandacht gevraagd voor het opnemen van een wettelijke bovengrens van de jaarlijkse maximale huursomverhoging, ook bij toepassing van een meerjarig inflatiegemiddelde. Daarbij is onder meer gewezen op het belang van bescherming van huurders tegen mogelijke uitschieters in de huurontwikkeling. Tegelijkertijd benadrukken andere partijen, waaronder het WSW, dat het hanteren van een dergelijke maximering een beperkend effect kan hebben op de ontwikkeling van de huurinkomsten van woningcorporaties. Ook andere verhuurders die niet gebonden zijn aan de huursombenadering ondervinden een nadelig effect van een plafond, doordat de individuele maximale huurverhoging met dit wetsvoorstel gekoppeld wordt aan de huursomsystematiek. De structurele huurinkomsten vormen een essentiële basis voor de financiële ratio’s die bepalend zijn voor de borgbaarheid van leningen en daarmee voor de toegang tot financiering. Een wettelijke begrenzing van de maximale huursomstijging kan, met name in perioden van oplopende inflatie, ertoe leiden dat de inkomstenontwikkeling structureel achterblijft bij de kostenontwikkeling, hetgeen een neerwaarts effect heeft op de investeringscapaciteit van woningcorporaties. In tijden van dalende inflatie kan dit onvoldoende gecompenseerd worden.

Ten aanzien van het beschermen van huurders tegen uitzonderlijk hoge inflatie merkt het kabinet op dat de keuze om te kijken naar het gemiddelde van de voorgaande drie jaar al een manier is om extreme uitschieters te temperen. Niettemin is het in uitzonderlijke situaties denkbaar dat de maximale huursomstijging met de gekozen systematiek op een uitzonderlijk hoog niveau uitkomt. In een dergelijke situatie is het goed denkbaar dat er een noodzaak ontstaat om bepaalde groepen huurders financieel te ondersteunen. Het kabinet acht het echter niet

wenselijk dat dit automatisch ten koste gaat van de huurinkomsten van woningcorporaties. Wanneer de inflatie hoog is zorgt een verdere inperking van de toegestane huurverhoging immers direct voor een vermindering van de investeringsruimte van woningcorporaties. Daarbij weegt het kabinet het belang van het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen voor woningzoekenden zwaar mee.

Bij de vormgeving van de onderhavige systematiek is daarom afgezien van een maximering van de jaarlijkse maximale huursomstijging. Het hanteren van een driejaarsgemiddelde van de inflatie voorziet reeds in een demping van incidentele uitschieters in de huurontwikkeling. Een aanvullende 'cap' zou, in samenhang daarmee, het aanpassingsvermogen van woningcorporaties verder beperken en daarmee afbreuk doen aan de noodzakelijke financiële continuïteit en investeringsruimte die vereist is voor de uitvoering van hun volkshuisvestelijke opgave.
Door Woonbond en Aedes is in reactie op het wetsvoorstel een alternatieve vorm van een plafond voorgesteld. Concreet stellen partijen voor om in de wet de mogelijkheid te bieden om de maximale huursomstijging afwijkend vast te stellen op het moment dat deze op basis van de systematiek boven de 4% uitkomt. Ook de VNG doet in haar reactie de suggestie om in de wet een mogelijkheid op te nemen voor de Minister van VRO om in te grijpen in uitzonderlijke sociaaleconomisch ontwrichtende omstandigheden. Het kabinet heeft kennisgenomen van dit voorstel en ziet aanknopingspunten om hier verder over in gesprek te gaan met Aedes, Woonbond en VNG. Het wordt echter niet opportuun geacht om de voortgang van het wetsvoorstel hiervoor op te houden, mede gelet op de andere onderwerpen die hierin worden geregeld.

Harmonisatie
Het WSW wijst in haar reactie op het gegeven dat het financiële plaatje van huurders nu op twee momenten in het jaar wijzigt - bij het aanpassen van de uitkeringen per 1 januari en de aanpassing van de huur per 1 juli – en beveelt aan dit samen te voegen naar één moment. Het kabinet begrijpt de suggestie van het WSW, maar acht het niet verstandig een dergelijke ingrijpende wijziging in deze aanpassing mee te nemen. Dat geldt ook voor de suggesties van onder meer de VNG om de indexaties voor de middenhuur en vrije sector te uniformeren met het lage segment. Binnen het Ministerie van BZK is reeds gestart met een verkenning waarbij wordt uitgezocht of het mogelijk is om één onderliggende berekeningsmethode te hanteren en te codificeren voor alle drie de segmenten. Deze dient zowel praktisch als juridisch gezien wenselijk en haalbaar te zijn. De verschillende suggesties zullen mogelijk bij deze verkenning aan bod komen. Dit valt buiten scope van deze aanpassing die alleen betrekking heeft op het lage segment. Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat het moment waarop verhuurders de huur verhogen niet wettelijk wordt voorgeschreven. Daar gaan verhuurders zelf over. De wet bepaalt enkel de werkingsperiode van het geldende maximale huurverhogingspercentage.

Aanvullende suggesties huurverhogingssytematiek

In diverse reacties zijn aanvullende suggesties gedaan voor de huurverhoging. Eén van de reacties verzoekt om de maximale toegestane huurverhoging voor woningen met een slecht energielabel lager vast te stellen. Binnen de huursombenadering hebben toegelaten instellingen al voldoende ruimte om de huurverhoging te differentiëren naar energielabel. Daarnaast wordt met het opnemen van minimum energieprestatie-eisen voor huurwoningen in het Besluit bouwwerken leefomgeving al ingezet op het uitfaseren van slechte energielabels. Het wetsvoorstel is op dit punt dus niet aangepast.

IVBN pleit voor een alternatieve huurverhogingsmethodiek voor private verhuurders omdat de kosten voor de exploitatie van sociale huurwoningen van private investeerders harder stijgen dan inflatie. Concreet stelt IVBN inflatie +1 procentpunt voor. De voornaamste reden om de huurverhogingssystematiek in de wet vast te leggen, is om ad hoc huurmatiging te voorkomen en de voorspelbaarheid en stabiliteit van de huurontwikkeling te vergroten. Daar zijn ook de private verhuurders mee geholpen. Gekozen is één lijn aan te houden voor de individuele huurverhoging, zodat voor huurders in het lage segment de maximale stijging van de huur niet afhangt van het type verhuurder. Het wordt niet wenselijk geacht om hier voor particuliere verhuurders van af te wijken. Daarmee geldt binnen het lage segment één herkenbare wettelijke bovengrens voor de jaarlijkse huurverhoging. Bovendien hebben de particuliere verhuurders geen huursombenadering waardoor er praktisch al meer ruimte is op portefeuilleniveau voor de huurverhoging dan voor woningcorporaties. Het kabinet acht een hogere structurele opslag niet passend, omdat dit de betaalbaarheid in het lage segment verder onder druk zou zetten en minder goed aansluit bij het doel van een stabiele en voorspelbare huurontwikkeling. Het wetsvoorstel is op dit punt dus niet aangepast.

Door Woonbond en Aedes zijn naast het eerdergenoemde plafond nog twee andere suggesties ingebracht. Het betreft het vergroten van de differentiatieruimte binnen de huursom van 0,5 procentpunt naar 1 procentpunt en een aparte huurgrens voor het passend toewijzen van woningen met een label A. Ook over deze onderwerpen is het kabinet bereid in gesprek te gaan met Aedes, Woonbond en VNG.

Samenloop met wet betaalbare huur
IVBN verzoekt in haar reactie rekening te houden met de samenloop van regelgeving en in het bijzonder de Wet betaalbare huur. Het kan voorkomen dat een woning als gevolg van de Wet betaalbare huur van het huidige middensegment in het sociale segment terecht is gekomen. Dit kan het geval zijn als een huurwoning over een slecht energielabel beschikt (E, F of G) en daar geen woningwaarderingsaspecten tegenover staan die dankzij de Wet betaalbare huur beter gewaardeerd zijn dan voorheen. Verhuurders van zo’n woning hebben een jaar de tijd gehad om na inwerkingtreding van de wet de huurprijs in overeenstemming te brengen met het vigerende WWS. Wanneer de huurprijs is verlaagd naar de maximale huurprijsgrens van de woning op basis van het WWS, is

daarna de jaarlijkse huurverhogingsruimte beperkt tot het inflatieniveau van juli tot juli, waarmee de maximale huurprijsgrenzen jaarlijks worden geïndexeerd. Dat inflatieniveau van juli tot juli kan in enig jaar (bij – sterk - dalende inflatie) lager uitvallen dan het percentage van de toegestane jaarlijkse huurverhoging van driejaarsgemiddelde inflatie + 0,5 procentpunt voor het lage segment, maar kan in een ander jaar (bij stijgende inflatie) juist hoger zijn dan de driejaarsgemiddelde inflatie + 0,5 procentpunt.
Net als voor geliberaliseerde huurovereenkomsten geldt voor gereguleerde huurovereenkomsten (laag segment of middensegment) dat aan de jaarlijkse huurverhogingen een maximum is gesteld, zij het dat die maxima verschillen. De in het huurcontract overeengekomen jaarlijkse huurverhoging kan worden toegepast, tenzij die boven het voor de huurovereenkomst geldende maximale percentage van de jaarlijkse huurverhoging uitkomt want dan moet de huurverhoging beperkt worden tot dat maximale huurverhogingspercentage. Voor het lage segment gaat een maximale jaarlijkse huurverhoging van het driejaarsgemiddelde van de inflatie + 0,5 procentpunt gelden; bij stijgende inflatie zal de in het huurcontract afgesproken inflatie (volgens het ROZ-model een maandinflatie, soms met een opslag) in enig jaar mogelijk hoger zijn dan de maximaal toegestane huurverhoging van het driejaarsgemiddelde van de inflatie + 0,5 procentpunt en niet ten volle kunnen worden toegepast. En wanneer een geliberaliseerd verhuurde woning door de Wet betaalbare huur en het huidige woningwaarderingsstelsel is teruggevallen tot het lage segment, geldt daarnaast de beperking dat de maximale huurprijsgrens niet mag worden overschreden.
Dat door regulering niet elk jaar de in de huurovereenkomst afgesproken huurverhoging (volgens het ROZ-model een maandinflatie, soms met een opslag) kan worden gerealiseerd, behoort tot het ondernemersrisico van de verhuurder. Dat geldt voor alle huursegmenten: het lage segment, het middensegment en het geliberaliseerde segment. De regelgeving staat bij alle segmenten een (begrensde) jaarlijkse huurverhoging toe. Bij huurderswissel kan de verhuurder de (aanvangs)huurprijs weer vaststellen volgens de dan geldende regelgeving en, indien van toepassing, volgens het dan geldende woningwaarderingsstelsel alsmede nieuwe afspraken maken over de jaarlijkse huurverhoging. Het wetsvoorstel is op dit punt dus niet aangepast.

Instemming huurders
Enkele huurdersorganisaties vragen in hun reactie om meer inspraak voor huurders in het lokale huurprijsbeleid en bij de bepaling van de jaarlijkse huurverhoging bij de eigen woningcorporatie.
Huurdersorganisaties hebben op grond van de Wet overleg huurder verhuurder (Overlegwet) het recht om met de woningcorporatie overleg te voeren over onder meer de voorgenomen huurverhoging. Het huurprijzenbeleid en de jaarlijkse huurverhoging zijn vaak onderdeel van het gesprek in de lokale driehoek om te komen tot lokale prestatieafspraken. In enkele reacties wordt voorgesteld om een instemmingsrecht voor huurders in te voeren bij de jaarlijkse huurverhoging. Het kabinet acht een dergelijk instemmingsrecht niet

passend in het licht van de grote investeringsopgave die is afgesproken in de NPA. De hoogte van de huurinkomsten is zeer bepalend voor de mate waarin woningcorporaties erin zullen slagen om nieuwe sociale huurwoningen te realiseren. Gelet op het grote tekort aan sociale huurwoningen weegt het kabinet het belang van woningzoekenden en toekomstige huurders zwaar. Een instemmingsrecht voor zittende huurders is hiermee niet goed te verenigen. Het wetsvoorstel is op dit punt daarom niet aangepast.

Toepassingsbereik huursombenadering
De Nederlandse Orde van Advocaten wijst in haar reactie op een onbedoelde situatie die is ontstaan bij de berekening van de huursomstijging per woningcorporatie als gevolg van de Wet betaalbare huur. Artikel 54, tweede lid, van de Woningwet regelt dat woningen met een aanvangshuur boven de liberalisatiegrens buiten de huursombenadering vallen. Bij inwerkingtreding van de Wet betaalbare huur is de liberalisatiegrens verhoogd waarmee het gereguleerde middensegment is gecreëerd. Dat heeft tot onbedoeld gevolg dat woningcorporatiewoningen in het middensegment (verhuurd na 1 juli 2024) meetellen in de huursombenadering. Om te zorgen dat huurwoningen in het middensegment niet meer onder de huursombenadering vallen wordt artikel 54, tweede lid, van de Woningwet per 1 januari 2027 gewijzigd (*Stb. 2026, 94*).

8.3.2 Verplicht format voor nieuwbouwafspraken in lokale prestatieafspraken

Door AKD wordt gevraagd hoe het verplichte format voor nieuwbouwafspraken zich verhoudt tot het gegeven dat het sluiten van prestatieafspraken niet verplicht is. AKD werpt daarbij de vraag op of een verplichte format voor het jaarlijkse bod van de woningcorporatie in dit licht zuiverder zou zijn. Dit zou beter zichtbaar maken welke ambities woningcorporaties hebben voor het bouwen van woningen.

Het doel van het format is om de realisatie van de nieuwbouwplannen beter te kunnen monitoren. Een overzicht van enkel de ambities van woningcorporaties is hiervoor ontoereikend, omdat dit niet altijd overeenkomt met de concrete nieuwbouwplannen die uiteindelijk gemaakt worden. Bovendien geven woningcorporaties via de Prospectieve informatie (dPi, vastgelegd in bijlage 5 bij de Regeling toegelaten instellingen 2015) al inzicht in hun ambities op het gebied van nieuwbouw.

Zoals door de Minister van VRO overwogen in het geschil prestatieafspraken voor de gemeente Schiedam van 2024[2], is het op zichzelf bezien juridisch juist dat er niet een wettelijke verplichting bestaat op basis waarvan gemeente, woningcorporatie en

[2] Zie *Bindende uitspraak geschil prestatieafspraken gemeente Schiedam* op www.volkshuisvestingnederland.nl

huurdersorganisatie tot prestatieafspraken moeten komen. Wél is echter wettelijk verplicht dat een gemeente een Woonvisie opstelt en dat een woningcorporatie een prestatiebod doet op die Woonvisie. De uitvoering van een gemeentelijke Woonvisie zal voor een belangrijk deel vorm moeten krijgen in de prestatieafspraken die gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie met elkaar sluiten. Dat maakt de prestatieafspraken tot een belangrijk instrument voor een gemeente om tot realisatie te komen van haar volkshuisvestelijke beleid. Er zal een gemeente in het algemeen dan ook veel aan zijn gelegen goede prestatieafspraken in de driehoek te maken. Zelfs wanneer wij deze drijfveer van een gemeente voor realisatie van volkshuisvestelijk beleid niet in ogenschouw zouden nemen, dan nog kan worden geredeneerd dat uit het stelsel van de Woningwet volgt dat het logisch is dat gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie tot prestatieafspraken komen. En wanneer zij dat doen, voorziet dit wetsvoorstel erin dat de verplichting bestaat de in die prestatieafspraken opgenomen nieuwbouwplannen via het format vast te leggen.

Wel zijn in de consultatieversie van dit voorstel de voorschriften voor het gesprek over lokale prestatieafspraken verder ingekaderd dan bedoeld. De wijziging van artikel 44, eerste lid, van de Woningwet was zodanig geformuleerd dat afspraken over de bouw van woningen een verplicht onderdeel zouden worden van de lokale prestatieafspraken. Een dergelijke inhoudelijke inkadering van de prestatieafspraken acht het kabinet niet passend en is ook niet beoogd. Wel is beoogd om ter bevordering van de monitoring een format voor te schrijven voor afspraken over nieuwbouw, indíen daarover prestatieafspraken zijn gesloten. Het wetsvoorstel is op dit punt aangepast.

In een aantal reacties wordt aandacht gevraagd voor de opgaven voor specifieke aandachtsgroepen als onderdeel van de nieuwbouwafspraken. Deze suggesties zullen worden meegenomen bij de vormgeving van het format.

In een reactie van een huurdersorganisatie wordt de suggestie gedaan om in aanvulling op het verplichte format een lokale geschilregeling met opschortende werking in te voeren. Daarmee zou het proces om te komen tot lokale prestatieafspraken worden stilgelegd bij een geschil tussen woningcorporatie en huurdersorganisatie, met als doel te borgen dat huurders worden gehoord. Het format is bedoeld voor het vastleggen van afspraken over nieuwbouw en beoogt een uniforme wijze van vastleggen ten behoeve van de monitoring. Hoewel het format slechts ziet op de wijze van vastlegging en niet op de inhoud, is het denkbaar dat toepassing van het format een (deel)geschil (eerder) blootlegt. Het kabinet erkent het belang dat huurders gelijkwaardige inbreng hebben bij nieuwbouwafspraken, net als bij alle andere onderdelen van de lokale prestatieafspraken. Zo is het belang van een goede vertegenwoordiging en betrokkenheid van huurders ook opgenomen in de NPA, waarbij partijen zich committeren om zich hiervoor in te zetten. Het toevoegen van een lokale geschilregeling met opschortende werking is echter niet

het geëigende middel om te borgen dat de huurders die gelijkwaardige inbreng voor de prestatieafspraken kunnen hebben. Een geschil over één bouwproject zou op die manier het maken van afspraken over andere bouwprojecten en alle andere deelonderwerpen kunnen verlammen, waarmee het middel zijn doel voorbijschiet. Ook voor het specifieke onderdeel waarover een geschil bestaat vindt het kabinet het, gezien het belang van de voortgang van de realisatie van nieuwbouw, onwenselijk dat bouwafspraken tussen gemeente en woningcorporatie stil zou komen te liggen door een geschil dat huurders daarover ervaren. Wanneer een geschil ervoor zorgt dat er in het geheel geen lokale prestatieafspraken kunnen worden gemaakt houden de partijen in de lokale driehoek, inclusief huurders, de mogelijkheid om dit geschil voor te leggen aan de Minister van VRO conform het bestaande instrument van het geschil lokale prestatieafspraken uit artikel 44 Woningwet. Die bestaande geschilbehandeling kent overigens ook geen opschortende werking. Het wetsvoorstel is op dit punt dus niet aangepast.

8.3.3 Hogere huurprijsgrens bij passend toewijzen voor woningen met A+-label of hoger

In verschillende reacties wordt ingegaan op deze maatregel, variërend van steun en de suggestie de reikwijdte te vergroten tot het standpunt dat deze aanpassing ongewenst is.
Een reactie stelt dat het voorstel niet mag leiden tot uitsluiting van huurders met een krap budget. Hierbij merkt het kabinet op dat met deze maatregel juist het tegenovergestelde wordt beoogd. In de huidige situatie zijn de meer energiezuinige woningen in de praktijk vaak niet beschikbaar voor huishoudens met een lager inkomen, omdat woningcorporaties er veelal voor kiezen om deze woningen, onder andere vanwege de hogere investeringen, te verhuren voor een huurprijs boven de aftoppingsgrens van passend toewijzen. Deze nieuwe hogere huurprijsgrenzen voor passend toewijzen hebben tot gevolg dat woningen met een A+-label en hoger vaker kunnen worden toegewezen aan de passend toewijzen-doelgroep (lage inkomens). Ook zorgt de aanpassing ervoor dat verhouding tussen de prijs en de kwaliteit van de woning beter tot uiting kan komen.

In een aantal reacties, waaronder die van de Stichting Federatie Amsterdamse Huurderskoepels, wordt aandacht gevraagd voor de samenloop tussen de voorgestelde verhoging van de aftoppingsgrenzen voor woningen met energielabel A+ of hoger en de bestaande waardering van verduurzaming binnen het woningwaarderingsstelsel (WWS). Het energielabel maakt reeds onderdeel uit van de WWS-puntenwaardering en zonnepanelen kunnen, voor zover deze bijdragen aan de energieprestatie van de woning, indirect eveneens onderdeel zijn van die waardering. Daarnaast wordt in een reactie gewezen op de mogelijkheid dat onder bepaalde omstandigheden servicekosten voor zonnepanelen in rekening worden gebracht. Dit roept de vraag op of er mogelijk sprake is van een stapeling van financiële effecten rondom verduurzaming.

Onderkend wordt dat verduurzaming binnen verschillende onderdelen van het stelsel effect kan hebben op huurprijs en woonlasten en dat er in zoverre sprake kan zijn van samenloop van financiële effecten. Daarbij is echter van belang dat de waardering van de energieprestatie van woningen binnen het WWS in de praktijk niet steeds of niet volledig tot uitdrukking komen in de feitelijke huurprijs van woningcorporatiewoningen. Woningcorporaties kunnen op grond van het WWS voor woningen met een hoge energieprestatie in theorie weliswaar een hogere maximale redelijke huur vragen, maar moeten woningen bij passend toewijzen veelal verhuren tot aan de toepasselijke aftoppingsgrenzen. Deze grenzen liggen doorgaans, zeker bij woningen met een hoog energielabel, ruim onder de maximale huurprijs op grond van het WWS. Daardoor blijft een deel van de extra huurwaarde die samenhangt met investeringen in verduurzaming in de praktijk onbenut.

Met de voorgestelde verruiming van de aftoppingsgrenzen voor woningen met energielabel A+ of hoger wordt beoogd hiervoor beperkte aanvullende ruimte te bieden. De maatregel introduceert geen aanvullende waardering van het energielabel binnen het WWS zelf, maar maakt het in beperkte mate mogelijk dat de reeds binnen het WWS gewaardeerde kwaliteit van zeer energiezuinige woningen ook feitelijk in de huurprijs tot uitdrukking kan komen binnen de regels voor het passend toewijzen.

Hiermee wordt mede invulling gegeven aan de NPA, waarin het zorgen voor voldoende investeringscapaciteit voor woningcorporaties ten behoeve van nieuwbouw en verduurzaming een belangrijk onderdeel is. Daarbij is van belang dat de verruiming beperkt van omvang is en uitsluitend betrekking heeft op woningen met een zeer hoge energieprestatie (A+ of beter).

De Stroomversnelling stelt voor de reikwijdte van het voorstel te vergroten zodat ook kleinere verduurzamingsstappen kunnen leiden tot een hogere huurprijs. Ook wordt de suggestie gedaan om de huurprijs te koppelen aan andere elementen die een betere voorspeller van de energielasten zijn. Gekozen is voor een eenvoudig en goed meetbaar instrument dat in de uitvoering niet al te complex is. In enkele andere reacties wordt juist ook gewezen op de uitlegbaarheid van de maatregel en op het belang de maatregel eenvoudig en transparant te houden. Het toevoegen van meer mogelijkheden leidt tot een toename van complexiteit en wordt mede daarom niet wenselijk geacht. Daarnaast geldt dat uitbreiding van de maatregel ook direct effect heeft op de uitgaven aan de huurtoeslag, waarvoor geen financiële middelen zijn gereserveerd. In de communicatie rondom deze maatregel zal aandacht worden besteed aan de begrijpelijkheid en uitlegbaarheid, iets waar ook Kences toe oproept.

Zoals toegelicht in hoofdstuk 7 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting zullen de voorgestelde wijzigingen binnen vijf jaar na inwerkingtreding worden geëvalueerd en wordt daarbij ook gekeken naar

de effecten van de hogere passendheidsgrenzen voor woningen met een energielabel A+ of beter.

In één reactie wordt gewezen op een aanpassing in de berekening van energielabels, waardoor woningen zonder verduurzamingsingrepen een hoger label zouden krijgen. Het klopt dat in 2021 een wijziging van de methodiek voor het berekenen van het energielabel heeft plaatsgevonden. Het kan hierdoor inderdaad voorkomen dat sommige woningen er in energielabel op vooruit gaan, maar tegelijkertijd zijn er ook woningen die in label achteruit kunnen gaan. De nieuwe methodiek geeft beter inzicht in de werkelijke energievraag van de woning dan de vorige methodiek.

8.3.4 Schrappen mogelijkheid lokaal afwijken van maximale huursomstijging

Een huurdersorganisatie pleit in haar reactie voor het behoud van een beperkte lokale afwijkmogelijkheid. Het in stand houden van een mogelijkheid om lokaal af te wijken van de maximale huursomstijging past niet binnen het beleid dat met de NPA is ingezet. Met de NPA heeft de woningcorporatiesector zich als geheel gecommitteerd aan de landelijke en regionale volkshuisvestelijke opgaven. Wanneer een woningcorporatie onvoldoende financiële middelen heeft om noodzakelijke investeringen te doen dan is samenwerking met andere woningcorporaties in de regio de eerste stap. Regionale solidariteit en in het uiterste geval projectsteun zijn binnen het stelsel van de NPA de geëigende instrumenten om te zorgen dat de volkshuisvestelijke opgave kan worden gerealiseerd. Het past dan niet langer om daarvoor lokaal een hogere huursomstijging toe te passen. De lokale ruimte om af te wijken is de afgelopen jaren overigens zeer beperkt gebruikt.

Kences gaat in haar reactie op dit wetsvoorstel in op de onderlinge solidariteit en projectsteun waar, zoals geschetst in de memorie van toelichting, een beroep op wordt gedaan wanneer een specifieke woningcorporatie over onvoldoende investeringscapaciteit beschikt. Kences stelt dat bij de vormgeving van het instrument projectsteun onvoldoende rekening is gehouden met de bijzondere positie van studentenhuisvesters. Dit standpunt is door Kences ook ingebracht bij de internetconsultatie van het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met de modernisering van projectsteun. In de nota van toelichting bij dat ontwerpbesluit is inhoudelijk gereageerd op het standpunt van Kences[3].

8.3.5 Overige onderwerpen

In een aantal reacties wordt opgeroepen om meer te doen om de financiële mogelijkheden voor woningcorporaties te verbeteren om de bouw van betaalbare huurwoningen te stimuleren. Het kabinet heeft een

[3] Kamerstukken II 2025/26, 29 453, nr. 584

pakket aan maatregelen aangekondigd gericht op woningcorporaties[4]. Zo komt er een verlaging van de Vpb-lasten voor woningcorporaties en worden mogelijkheden uitgewerkt om woningcorporaties steun te verlenen voor (de bouw van) middenhuurwoningen. Het kabinet werkt ook aan de invoering van een vermogenstoets bij de toewijzing van sociale huurwoningen, waar in een andere reactie toe wordt opgeroepen.

Door Stroomversnelling wordt de suggestie gedaan om in het wetsvoorstel ruimte te maken om de uitkomsten van de Acantus-werkgroep en de evaluatie van de energieprestatievergoeding (EPV). Zoals in de reactie al wordt aangehaald is er vanuit het Ministerie van BZK een werkgroep bezig met de uitwerking van het Acantus-vraagstuk. Dit volgt een apart traject. Deze uitwerking zal zo veel mogelijk aansluiten bij de tariefstructuur van de Wet collectieve warmte en valt buiten de scope van dit wetsvoorstel.

In een reactie wordt opgeroepen in de nieuwbouwplannen rekening te houden met toegankelijk bouwen voor ouderen en mensen met een beperking. Het kabinet ziet dat toegankelijk bouwen aandacht vraagt door vergrijzing en het VN-verdrag Handicap. Momenteel worden er twee nieuwe woonfuncties opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl) die toegankelijke woningbouw meer stimuleren[5]. Dat betreft de zorggeschikte woning en de nultredenwoning. Verder heeft het ministerie in de afgelopen jaren geïnvesteerd in het ontwikkelen van de NEN 9120. Deze norm is gratis te downloaden om gebruikt te worden door opdrachtgevers. Er loopt op dit moment een proefperiode van twee jaar om te kijken welke onderdelen van de NEN 9120 door de bouwsector worden toegepast en wat de drijfveren zijn van partijen om (onderdelen van) de norm wel of niet toe te passen. Na deze proefperiode zal worden bezien of onderdelen kunnen worden opgenomen in het Bbl.

IVBN, de branchevereniging voor institutionele beleggers in vastgoed, pleit ervoor om private verhuurders die sociale huurwoningen realiseren toegang te geven tot staatssteun nu de Europese staatssteunkaders zijn herzien. Het kabinet werkt op dit moment aan de invulling van de mogelijkheden die zijn ontstaan met de wijziging van het Europese DAEB Vrijstellingsbesluit. Hierover zal een contourennota naar de Tweede Kamer worden gestuurd. Vooralsnog zal daarin de nadruk liggen op staatsteun voor middenhuur. Het onderwerp valt verder buiten de scope van dit wetsvoorstel. IVBN vraagt daarnaast naar de uitvoering van de motie Grinwis c.s.[6] waarmee wordt verzocht om te bezien of de indexatie van de WWS-tabel adequaat is gelet op de investeringsbereidheid van institutionele investeerders. Aan deze motie is uitvoering gegeven in de Kamerbrief ontwikkelingen huursector[7] van 20 november 2025.

---

[4] Kamerstukken II 2025/26, 32 847, nr. 1448
[5] Kamerstukken II 2025/26, 28 325, nr. 299
[6] Kamerstukken II 2023/24, 36 496, nr. 64
[7] Kamerstukken II 2025/26, 27 926, nr. 406, p. 9

In één reactie wordt de suggestie gedaan om in de Woningwet een mogelijkheid te creëren voor woningcorporaties om activiteiten te ondernemen op het gebied van (deel)mobiliteit. De indiener acht dit nodig om te zorgen voor lagere parkeereisen bij nieuwbouwwoningen. Het Ministerie van BZK onderzoekt momenteel de mogelijkheden. Het onderwerp valt buiten de scope van dit wetsvoorstel. Ook buiten scope is het voorstel een huurplafond te koppelen aan het besteedbaar inkomen. Dit wetsvoorstel gaat enkel over de jaarlijkse huurverhoging en niet over de hoogte van de huren als zodanig.

Twee reacties pleiten voor een versterking van de positie van wooncoöperaties in de Woningwet, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Wet op de huurtoeslag. Wooncoöperaties kunnen een bijdrage leveren aan betaalbare woningen en duurzaamheid en sociale samenhang. Financiering hiervan is nog een uitdaging. Daarom zijn wooncoöperaties op dit moment vooral een oplossing voor het middenhuursegment en in mindere mate voor sociale huur. Dit onderwerp valt grotendeels buiten de scope van dit wetsvoorstel. Bovendien wordt al via andere initiatieven ingezet op het ondersteunen van wooncoöperaties. Zo kunnen wooncoöperaties binnenkort voor financiering een beroep doen op het Fonds Coöperatief Wonen. Daarmee wordt een stap gezet om deze woonvormen beter mogelijk te maken. Daarnaast worden verschillende organisaties ondersteund die gemeenten en initiatiefnemers stimuleren om de kansen die deze coöperatieve woonprojecten bieden te benutten. Daarnaast is in de NPA opgenomen dat woningcorporaties kunnen kijken of het mogelijk is om bij nieuwbouwprojecten rekening te houden met wensen van wooncoöperaties en om het beheer over te dragen aan een beheercoöperatie van bewoners. Ook daarvoor is het belangrijk dat woningcorporaties voldoende investeringscapaciteit hebben en dat de huurprijsontwikkeling voor huurders voorspelbaar is.

9. Inwerkingtreding

De beoogde inwerkingtredingsdatum is 1 januari 2027.

I. Artikelen

Artikel I

Onderdeel A

In de NPA 2025-2035 is vastgelegd dat in er een format wordt voorgeschreven voor de nieuwbouwopgave die wordt vastgelegd in de gemeentelijke prestatieafspraken. Hiermee wordt monitoring, evaluatie en bijsturing eenvoudiger.
Aan artikel 44, eerste lid, van de Woningwet wordt een zin toegevoegd die voorziet in de opdracht om bij ministeriële regeling het bedoelde format vast te stellen dat bij de gemeentelijke prestatieafspraken moet worden gebruikt voor zover het de nieuwbouwopgave betreft.

Onderdeel B

Artikel 46 van de Woningwet ziet onder meer op het passend toewijzen van de woningen van woningcorporaties. De regeling van het passend toewijzen sluit aan bij de inkomens- en huurprijsgrenzen van de Wet op de huurtoeslag. In de NPA 2025-2035 is afgesproken dat de inkomens- en huurprijsgrenzen voor passend toewijzen in de Woningwet zullen worden vastgelegd. De voorgestelde wijzigingen van artikel 46 en het voorgestelde artikel 46a van de Woningwet strekken daartoe.

Onderdeel C

Het voorgestelde artikel 46a van de Woningwet bevat de bedragen van de inkomensgrenzen voor het passend toewijzen aan lage inkomens; die bedragen zijn gelijk aan het norminkomen voor niet-AOW’ers die nu nog in artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag zijn opgenomen (het voorgestelde eerste lid) en de bedragen voor de huurprijsgrenzen voor passend toewijzen aan lage inkomens die nu nog als aftoppingsgrenzen zijn vastgelegd in artikel 20 van de Wet op de huurtoeslag (het voorgestelde tweede lid).
In het voorgestelde derde lid zijn de indexeringswijzen van de inkomensgrenzen en de huurprijsgrenzen die nu nog zijn vastgelegd in artikel 27 van de Wet op de huurtoeslag overgenomen.

Omwille van de samenhang van het bepaalde in het voorgestelde artikel 46a (nieuw) met artikel 46 van de Woningwet wordt voorgesteld om het geldende artikel 46a te vernummeren tot artikel 46b van de Woningwet.

Onderdeel D

In artikel 54 van de Woningwet is de maximale huursomstijging geregeld. Die houdt in dat de totale huuropbrengsten van de woningcorporatie ieder jaar maar beperkt mogen stijgen. De maximale stijging wordt jaarlijks bij ministeriële regeling vastgesteld. In de NPA 2025-2035 is afgesproken die berekening van de jaarlijkse stijging in de Woningwet

vast te leggen. Dat geschiedt door de voorgestelde wijziging van de eerste zin. Hiermee wordt de in paragraaf 2.1 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting beschreven berekeningswijze vastgelegd.
In de tweede zin van artikel 54 van de Woningwet is voorzien in de mogelijkheid om lokaal een hogere maximale huursomstijging overeen te komen – binnen de bij ministeriële regeling bepaalde bandbreedte. Die mogelijkheid wordt geschrapt.

Artikel II

Onderdeel A

Zoals in het algemeen deel van deze memorie van toelichting is toegelicht, wordt voorgesteld de berekeningswijze van de maximale huurprijsstijging in de periode van 1 juli tot en met 30 juni van het daaropvolgende jaar voor huurwoningen in het lage segment vast te leggen in artikel 10, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: Uhw). Die berekeningswijze is vastgelegd in de aanhef van het voorgestelde artikel 10, tweede lid, van de Uhw. In lijn met de geldende Uhw is voorzien in de mogelijkheid om bij ministeriële regeling een afwijkend percentage voor de maximale huurverhoging vast te stellen voor onzelfstandige woningen.
Daarnaast is het de bedoeling om de bestaande mogelijkheid voort te zetten om bij ministeriële regeling een hogere maximale huurprijsstijging toe te staan in kader van de inkomensafhankelijke hogere huurverhoging (IAH). Hierbij is ook voorzien in voortzetting van de bestaande mogelijkheid om bij zeer lage huren (lager dan € 350) een maximale huurverhoging van € 25 toe te staan. Daarin is voorzien in de onderdelen van het voorgestelde artikel 10, tweede lid, van de Uhw.
De laatste zin van het voorgestelde artikel 10, tweede lid, van de Uhw is gelijkluidend aan de geldende laatste zin van artikel 10, tweede lid, van de Uhw.

Onderdeel B

Dit betreft aanpassing van verwijzingen naar artikel 10, tweede lid, van de Uhw die voortvloeien uit de voorgestelde nieuw tekst van artikel 10, tweede lid, van de Uhw.

Artikel III

In artikel 7:252b BW wordt verwezen naar de inkomensgrenzen, genoemd in artikel 14, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag. Als gevolg van het voorgestelde artikel I, onderdeel C, worden die grenzen opgenomen in artikel 46a van de Woningwet en dientengevolge vervalt artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag (zie artikel V, onderdeel A). De verwijzing in artikel 7:252b BW wordt hieraan aangepast.

Artikel IV

Van de gelegenheid wordt gebruikgemaakt om een verduidelijking en een tweetal wetstechnische correcties door te voeren in de Huisvestingswet 2014.

De definitie van middeldure huurwoonruimte die is opgenomen in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014 wordt verduidelijkt. Een woning kan zowel vanwege de kwaliteit als vanwege de aanvangshuurprijs een middeldure huurwoonruimte zijn. Het vragen van een hogere huur dan die passend is bij de kwaliteit, is niet toegestaan. Maar de wet staat er niet aan in de weg dat de verhuurder en huurder een lagere huur overeenkomen.
Met deze wijziging van de Huisvestingswet 2014 wordt daarom allereerst verduidelijkt dat een zelfstandige huurwoonruimte met een WWS-puntenaantal tussen de 144 en 186 geen middeldure huurwoonruimte is als huurder en verhuurder een aanvangshuurprijs afspreken behorend tot het sociale/lage segment, van maximaal € 932,93 (prijspeil: 2026) (onderdeel 1).
Het tweede onderdeel van de definitie ziet op de situatie dat een huurwoning met meer dan 186 WWS-punten wordt verhuurd met een aanvangshuurprijs tussen de € 932,94 en € 1.228,07 (prijspeil: 2026). Deze woning is vanwege de aanvangshuurprijs een middeldure huurwoonruimte.

De verwijzing in artikel 1, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 naar artikel 1, eerste lid, onderdeel l, van die wet is niet langer correct doordat artikel 1 van de Huisvestingswet 2014 sinds 1 januari 2026 niet meer in onderdelen is onderverdeeld. De incorrecte verwijzing wordt daarom geschrapt.

De voorgestelde wijziging van artikel 23f van de Huisvestingswet 2014 voorziet in het alsnog doorvoeren van een wijziging die oorspronkelijk was opgenomen in de Wet van 8 juli 2026 tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 en enkele andere wetten ter uitvoering van Verordening (EU) 2024/1028 over het verzamelen en delen van gegevens met betrekking tot diensten voor kortetermijnverhuur (Stb. 2026, 231). De in die wet opgenomen wijziging kon niet worden doorgevoerd als gevolg van een eerder in werking getreden wijziging als gevolg van de Wet van 13 december 2023 tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014 (Stb. 2023, 483).

Artikel V

Onderdeel A

Artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag (hierna: Wht) heeft alleen nog een functie voor de toewijzing door woningcorporaties van hun huurwoningen in het lage segment. Met dit wetsvoorstel worden die inkomensgrenzen vastgelegd in artikel 46a van de Woningwet. Artikel 14 van de Wet op de huurtoeslag kan als gevolg daarvan geschrapt worden.

Onderdeel B

De voorgestelde wijzigingen van artikel 27 van de Wht vloeien voort uit het schrappen van artikel 14 van die wet.

Artikel VII

Bij het vaststellen van de inwerkingtredingsdatum zal rekening worden gehouden met de vaste verandermomenten en de minimale invoeringstermijnen. Dit geldt alleen niet voor artikel IV dat uitsluitend voorziet in een verduidelijking en wetstechnische reparaties van de Huisvestingswet 2014. Daarvan is inwerkingtreding op het vroegst mogelijke tijdstip gewenst en mogelijk.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
E. Boekholt-O'Sullivan